

# Definition: amtlicher Wert, Verkehrswert und Versicherungswert

18.08.2021 – hausinfo.ch

Wenn Wohneigentümer\*innen über ihre Häuser oder Wohnungen reden, geht es öfters um den Wert. Manchmal ist unklar, was genau damit gemeint ist. Die einen meinen den amtlichen Wert oder Versicherungswert, die anderen den Verkehrswert. Mit unserer Übersicht bringen wir Licht in den ominösen Begriff «Wert».

Wie viel ist Ihr Haus oder Ihre Wohnung wert? Das hängt davon ab, wer die Frage stellt: das Steueramt, Ihre Bank, mögliche Käufer oder die Gebäudeversicherung.



## Was ist der amtliche Wert?

Der amtliche Wert wird von der kantonalen Steuerbewertung festgelegt. In der Regel schaut sich eine kantonale Schätzerin oder ein kantonaler Schätzer das Grundstück und die Liegenschaft an, berücksichtigt alle besonderen Verhältnisse eines Objektes und bewertet es nach einem Punktsystem. Das Ergebnis ist der amtliche Wert, der ausschliesslich für die Berechnung und die Erhebung der Liegenschafts- und Vermögenssteuer erhoben wird. Er wird als einziger Wert ins Grundbuch eingetragen.

Änderungen an Grundstücken werden laufend nachbewertet. Amtliche Schätzungen veranlasst das Steueramt, aber nur in grösseren Zeitabständen, plus/minus alle zehn Jahre. Im Kanton Bern zum Beispiel fand die letzte Neubewertung 2020 statt. Als Wohneigentümer\*in oder Nutzniesser\*in dürfen Sie die Akten auf der Gemeinde einsehen und, falls Sie mit der Bewertung nicht einverstanden sind, Einspruch erheben. Der amtliche Wert liegt meistens deutlich unter dem Verkehrswert.

## **Was ist der Verkehrswert?**

Der Verkehrswert wird von Immobilienschätzer\*innen oder Algorithmen geschätzt. Für eine Immobilienschätzung ist die Lage wichtiger als das Objekt. Die wichtigsten wertbestimmenden Lage-Faktoren sind Aussicht, Nachbarschaft, Erschliessung, Besonnung, Lärmbelastung, Steuerfuss der Gemeinde sowie Nachfrage in der Region. Die wichtigsten wertbestimmenden Objekt-Faktoren sind Wohnfläche, Raumvolumen, Ausbaustandard, Alter, Grundriss sowie Architektur.

Das Ergebnis ist der geschätzte Verkehrswert, das heisst der wahrscheinliche mittlere Kaufpreis. Darum ist der Verkehrswert eine gute Ausgangslage für Preisverhandlungen zwischen Verkäufer\*in und Käufer\*in. Wichtig ist der Verkehrswert ausserdem für die Finanzierung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung. Banken belehnen in der Schweiz selbstbewohntes Wohneigentum in der Regel bis zu 80 Prozent des Verkehrswertes oder des Kaufpreises – je nachdem, was tiefer ist (Niederstwertprinzip).

## **Was ist der Versicherungswert?**

Der Versicherungswert ist wichtig für die Prämienberechnung der Gebäudeversicherung und für den Schadenfall. Die Versicherungspflicht von Gebäuden beginnt bei Beginn der Bauarbeiten für Projekte ab 25'000 Franken (Bauversicherung). Im Versicherungswert sind in der Regel Aushub, Rohbau, Installationen und Endausbau (Baukostenplan 2), Architekten- und Ingenieurhonorare (BKP 2) sowie Baubewilligungsgebühren, Plankopien und Prämien für die Bauversicherung (BKP 5) enthalten.

Der Versicherungsschutz wird dem Baufortschritt angepasst. Sobald der Bau abgeschlossen und das Gebäude geschätzt ist, wird aus der Bau- die Gebäudeversicherung. Sie deckt Diebstahl, Elementarschäden, Feuer, Glasbruch und Wasserschäden und ist in der Schweiz obligatorisch, bis auf die Kantone Appenzell Innerrhoden (ohne Bezirk Oberegg), Genf, Tessin und Wallis. Für die Prämienberechnung werden neben dem Versicherungswert die Bauart, das Baujahr und der Standort berücksichtigt.